

ОСНОВ ПОТРАЖИВАЊА ЗАКУПОДАВЦА ЗА НЕПЛАЋЕНЕ РЕЖИЈСКЕ ТРОШКОВЕ

Тужени се као закупац стана, власништво тужиоца, обавезао да између осталог, плаћа и режијске трошкове, а коју обавезу није у целости испунио па како је уговор о закупу раскинут, то сада тужилац као власник стана, не може тражити извршење неизвршене уговорне обавезе, већ једино накнаду штете.

Из образложења: Првостепеном пресудом је тужбени захтев тужиоца делимично усвојен те је обавезан тужени да тужиоцу исплати на име неплаћених трошкова износе одређене изреком пресуде и то за РТВ претплату, топлотну енергију, трошкове изношења смећа и накнаду за грађевинско земљиште, све са законском затезном каматом почев од 13.06.2013. године па до исплате и трошкове парничног поступка у износу од 115.716,00 динара. Другостепеном одлуком је укинута првостепена пресуда у побијаном делу којим је делимично усвојен тужбени захтев тужиоца и у делу одлуке о трошковима поступка. Одредба члана 154 Закона о облигационим односима прописује да ко другога проузрокује штету дужан ју је накнадити, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице, док одредба члана 155 ЗОО-а регулише да је штета умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), као и наношење другог физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета). У конкретном случају се пре свега, не ради о исплати већ о накнади евентуално претрпљене штете обзиром да је уговор о закупу стана закључен између тужиоца као закупаодавца и туженог као закупца, раскинут па сада тужилац као власник стана, не може тражити извршење неизвршене уговорне обавезе, већ једино накнаду штете. У поновљеном поступку првостепени суд ће најпре утврдити да ли је тужилац претрпео штету односно да ли је он измирио обавезе по поднетим рачунима, да ли је плаћањем тих рачуна дошло до умањења имовине тужиоца, а тиме и до штете. Тек пошто тужилац према оним јавним предузећима према којима се појављује као дужник, измири своје обавезе, стиче легитимацију да тражи накнаду штете од туженог, јер је кривицом туженог дошло до штете.

(Пресуда Основног суда у Сомбору П.1144/11 од 19.09.2013. године и решење Вишег суда у Сомбору Гж.731/2013 од 19.02.2014. године)